

**1. Änderung**  
**Bebauungsplan Nr.7**  
**Gemeinde Weitenhagen**

**– Begründung –**

Amt Landhagen

Kontakt: Herr Berner

Telefon: 03834 895132

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: März 2023

## Inhaltsverzeichnis

1.	Gesetzliche Grundlagen.....	3
2.	Ziel der Planung und Bemerkungen zum Verfahren .....	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
4.	Bisherige Entwicklung .....	5
5.	Erläuterung des Bebauungsplans .....	5
3.	Ver- und Entsorgung .....	6
3.1.	Energie.....	6
3.2.	Löschwasser .....	6
3.3.	Regenentwässerung .....	6
4.	Immissionsschutz.....	6
5.	Abfallwirtschaft.....	7
6.	Altlasten - Altablagerungen .....	7
7.	Denkmalschutz, Archäologie.....	7
8.	Aufnahmepunkte Katasteramt.....	7
9.	Naturschutz und Kompensation .....	7
10.	Flächenbilanz .....	7

## 1. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert zuletzt durch h Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353 geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 5)

## 2. Ziel der Planung und Bemerkungen zum Verfahren

Die Gemeinde Weitenhagen verfügt über den Bebauungsplan Nr. 7 „Haus der Stille“ mit Rechtskraft vom 31.08.2001. Der o.g. Bebauungsplan wurde bisher nicht vollständig erschlossen. Auf dem Grundstück 171/19 soll in erster Reihe ein weiteres Wohngebäude errichtet werden. Die geplante Erschließung des Flurstückes ist über eine vorhandene Zuwegung oder direkt über die Straße „Am Kleinbahndamm“ möglich.

Das Verfahren soll gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches von ca. 0,1 ha sind die Grundzüge der Planung dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

Das Vorhaben überplant eine Fläche des Bebauungsplans Nr. 7 Gemeinde Weitenhagen. Diese Fläche wurde als Baugebiet festgesetzt. Die Festsetzung einer Baugrenze an dieser Stelle unterblieb. Die Baugrenze für die Fläche ist Gegenstand des Vorhabens 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 Gemeinde Weitenhagen.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

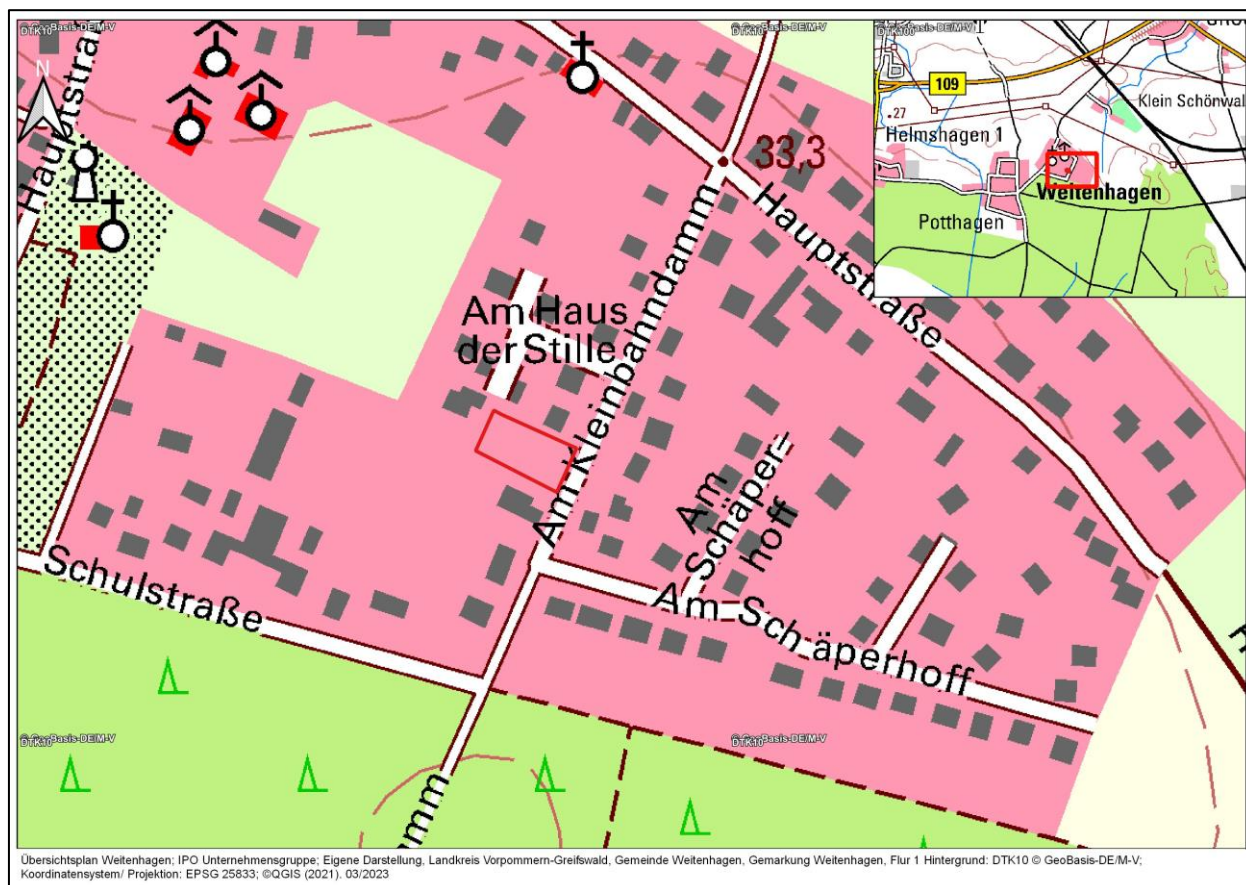


Abbildung 1 Übersicht Lage Geltungsbereich (rot) 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 Gemeinde Weitenhagen

## Begründung zur 1. Änderung B7 Gemeinde Weitenhagen

Der Geltungsbereich umfasst anteilig das Flurstück 171/22 und vollständig die Flurstücke 171/20 sowie 171/19, Flur 1 in der Gemarkung Weitenhagen und umfasst eine Fläche von < 1 ha. Er befindet sich zentral im Hauptort Weitenhagen. Das Plangebiet ist von allen Seiten durch Wohnbebauung umgrenzt. Die Erschließung findet über die Straße „Am Kleinbahndamm“ statt.

### **4. Bisherige Entwicklung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 7 „Haus der Stille“ mit Rechtskraft vom 31.08.2001. Am 21.02.2022 fasste die Gemeinde Weitenhagen den Beschluss zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans.

### **5. Erläuterung des Bebauungsplans**

Bebauungspläne sollen als verbindlicher Teil der Bauleitplanung gem. § 8 Abs. 1 BauGB über rechtsverbindliche Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung Rechnung tragen.

Die Fläche der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 Gemeinde Weitenhagen überplant eine Fläche, die als Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 sowie als offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt wurde. Des Weiteren wurde auf einem Flurstück zur Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im Zuge der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 Gemeinde Weitenhagen werden die Festsetzungen zum Reinen Wohngebiet und das Leitungsrecht übernommen. Zur Ermöglichung einer baulichen Nutzung wird für diese Fläche eine Baugrenze festgesetzt. Diese Baugrenze ermöglicht gem. § 3 BauNVO die Zulässigkeit von:

”

1. Wohngebäuden,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.“,

sowie ausnahmsweise:

”

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“

Über diese Festsetzungen werden sich zukünftige bauliche Anlagen im Änderungsbereich in die bestehende Umgebung einpassen.

## Begründung zur 1. Änderung B7 Gemeinde Weitenhagen



Übersichtsplan Weitenhagen; IPO Unternehmensgruppe; Eigene Darstellung, Landkreis Vorpommern-Greifswald, Gemeinde Weitenhagen, Gemarkung Weitenhagen, Flur 1 Hintergrund/ Übersicht: DOP/ DTK100 © GeoBasis-DE/M-V; Koordinatensystem/ Projektion: EPSG 25833; ©QGIS (2021), 03/2023

**Abbildung 2 Lage des Änderungsbereiches (rot) mit Bestandsgebäude der Umgebung, 1:1.000**

### 3. Ver- und Entsorgung

#### 3.1. Energie

Die mediale Erschließung ist über Ver- und Entsorgungsleitungen entlang der Straßen „Am Kleinbahndamm“ gesichert.

#### 3.2. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. In etwa 180 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein funktionstüchtiger Löschwasserteich mit 150 m<sup>3</sup> Inhalt.

#### 3.3. Regenentwässerung

Für die Ableitung des Regenwassers steht eine Regenwasser-Kanalisation entlang der Straßen „Am Kleinbahnhof“ zur Verfügung.

### 4. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb jeglicher Schutzgebiete. Es sind keine relevanten Emissionen aus dem Plangebiet zu erwarten.

**5. Abfallwirtschaft**

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.

**6. Altlasten - Altablagerungen**

Es sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen innerhalb des Plangebietes bekannt.

**7. Denkmalschutz, Archäologie**

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Plangebiet keine Flächen für Bodendenkmäler geführt.

**8. Aufnahmepunkte Katasteramt**

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der Landesvermessung.

**9. Naturschutz und Kompensation**

Im Änderungsbereich sind keine naturschutzfachlichen Belange berührt. Es befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Biotop im Plangebiet.

Ein Ausgleich ist nicht notwendig, da die geänderte Fläche bereits bei Planaufstellung als Reines Wohngebiet überplant und somit berücksichtigt wurde.

**10. Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 950,8 m<sup>2</sup>.

Davon entfallen auf

Wohngebiet = 950,8 m<sup>2</sup>